臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第89號

原　　告　陳麗蘭
訴訟代理人　劉雅雲律師
　　洪銘徽律師
被　　告　吳耀銘
　　林吟倫
共　　同
訴訟代理人　洪建全律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告吳耀銘應將門牌號碼新北市○○區○○街00號15樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告吳耀銘應給付原告新臺幣參拾柒萬貳仟柒佰元，及自民國一一二年七月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告吳耀銘應自民國一一二年十二月四日起至騰空遷讓返還主文第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸萬柒仟肆佰壹拾玖元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告吳耀銘負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍佰參拾玖萬元為被告吳耀銘供擔保後，得假執行；但被告吳耀銘如以新臺幣壹仟陸佰壹拾伍萬捌仟參佰捌拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹拾貳萬元為被告吳耀銘供擔保後，得假執行；但被告吳耀銘如以新臺幣參拾柒萬貳仟柒佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於每月履行期屆至後，於原告就各期給付各以新臺幣貳萬元為被告吳耀銘擔保後，得假執行；但被告吳耀銘如就各期給付各以新臺幣陸萬柒仟肆佰壹拾玖元為原告預供擔保，得免

為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。查原告起訴時聲明原為：㈠、被告吳耀銘、林吟倫（下合稱被告）應將坐落於門牌號碼為新北市○○區○○街00號15樓之房屋（下稱系爭房屋）騰空遷出並返還原告；㈡、吳耀銘應自民國112年1月1日起至將系爭房屋返還原告之日止，按月於每月1日給付原告新臺幣（下同）15萬元；㈢、林吟倫應自112年1月1日起至將系爭房屋返還原告之日止，按月於每月1日給付原告15萬元；㈣前二項之請求，如其中任一被告為全部或一部給付時，其他被告於該給付之範圍內同免責任；㈤、原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第12至13頁）。嗣變更上開聲明第1項為：被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，並追加聲明：吳耀銘應給付原告61萬6,700元，及自112年7月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第374、375頁），核係基於同一基礎事實所為變更，與前揭規定並無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：伊與吳耀銘於103年11月9日簽訂不動產租賃契約書（下稱系爭租約），約定由吳耀銘向伊承租伊所有系爭房屋【含所附屬編號335、336車位（下依序稱系爭335、336號車位，並合稱系爭車位）】，租賃期間自103年12月1日起至106年11月30日止，租金每月為5萬元，吳耀銘並於簽約當日交付押金10萬元。原租期屆至後，伊與吳耀銘又陸續約定將租賃期限展延至111年12月31日止。詎吳耀銘於租賃期限屆至後，未遵期返還系爭房屋，吳耀銘與其配偶林吟倫迄今仍無權占用系爭房屋。且吳耀銘尚積欠61萬6,700元租金未給付，伊亦已定期催告吳耀銘給付，吳耀銘未如期給付，伊另

已合法終止系爭租約，爰依民法第455條前段、第767條第1項前段、中段規定，擇一請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，又依系爭契約第3條約定，請求吳耀銘返還租金61萬6,700元，再依系爭契約第6條、民法第179條規定，請求吳耀銘按月給付未遵期返還系爭房屋之違約金或相當於租金之不當得利15萬元，另依民法第179條規定，請求林吟倫按月給付相當於租金之不當得利15萬元等語。並聲明：㈠、被告應將系爭建物騰空遷讓返還原告；㈡、吳耀銘應給付原告61萬6,700元，及自112年7月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈢、吳耀銘應自112年1月1日起至將系爭房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月於每月1日給付原告15萬元；㈣、林吟倫應自112年1月1日起至將系爭房屋騰空遷讓返還原告之日止，按月於每月1日給付原告15萬元；㈤、前二項之請求如其任一之被告為全部或一部給付時，其他被告於該給付範圍內同免責任；㈥、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭租約屆期後，吳耀銘與原告乃成立不定期限租賃契約。又吳耀銘與原告之代理人即訴外人吳英偉間曾達成自106年12月1日起每月租金調降為4萬5,000元、自108年12月起至109年6月止，給予租金優惠（即7個月以30萬元計算）、得以押租金抵扣租金之協議，縱吳英偉無代理原告之權限，原告之行為亦構成表見代理，應對吳英偉之行為負責；且吳英偉自111年6月30日至同年7月11日占用系爭335號車位、自同年7月6日至同年7月11日占用系爭336號車位，原告未提供合於約定使用收益之租賃物，吳耀銘得行使同時履行抗辯權，及依民法第441條反面解釋，拒絕給付租金6,000元；再吳英偉於111年8月31日、同年9月12日破壞系爭房屋門鎖，及系爭房屋水管、馬桶、瓦斯爐、浴室玻璃門、瓦斯系統有損壞情事，原告未提供合於約定使用收益之租賃物，吳耀銘得行使同使履行抗辯權，並先位依民法第430條規定，備位依民法第179條規定，請求自租金扣除修繕費用共計6萬8,975元，或以之與應給付原告之租金抵銷，則吳耀銘

實無積欠原告租金之情事，原告自不得終止系爭租約。另原告請求107年7月18日前之租金，已罹於5年消滅時效，吳耀銘得拒絕給付，且原告歷來均未表示吳耀銘按月給付租金4萬5,000元有誤，原告於兩造對話中積極表達以該金額為計算基準，足以引起吳耀銘之正當信任，誤以為繳納之租金為正確，原告已不欲行使其權利，原告再請求欠繳之租金，違反誠實信用原則。又系爭租約第6條第1項僅適用於「租期屆滿」之情形，原告不得依該條約定請求違約金。況原告請求之違約金及不當得利金額均屬過高。另吳耀銘自112年1月8日起至113年3月4日止，共計匯款52萬7,700元租金予原告，若認該段期間已無租賃關係，亦得作為清償不當得利之款項而予以扣除。此外，林吟倫僅為系爭房屋之占有輔助人等語，資為抗辯。並聲明：㈠、原告之訴及假執行之聲請駁回；㈡、如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠、原告為坐落新北市區○○段000地號土地（權利範圍69/10000，下稱系爭土地）及其上同段9536建號建物即系爭房屋（下與系爭土地合稱系爭不動產）之所有權人。

㈡、原告與吳耀銘於103年11月9日簽訂系爭租約（如本院卷一第36、37頁所示），約定由吳耀銘向原告承租系爭房屋（含系爭車位），租賃期間自103年12月1日起至106年11月30日止，租金每月為5萬元，被告吳耀銘並於同日交付押金10萬元及103年12月1日起至同年月31日止租金5萬元予原告。

㈢、原告與吳耀銘自106年12月1日起至111年12月31日止，就系爭房屋存有租賃契約。

㈣、吳耀銘及其妻林吟倫自103年12月1日起，占用系爭房屋至今。

㈤、吳耀銘自104年1月起至111年12月止，於本院卷第508至512頁附表（下稱系爭附表）所示交易日期，匯款系爭附表「已收款項」欄所示金額至原告指定之「匯入帳戶」欄所示帳戶。吳耀銘於112年1月8日匯款3萬6,865元、於同年2月10日

匯款3萬3,765元、於同年3月6日匯款3萬6,865元、於同年4月8日匯款1萬6,265元、於同年5月3日匯款3萬6,865元、於同年6月4日匯款3萬6,865元、於同年7月4日匯款3萬6,865元、於同年8月4日匯款3萬6,865元、於同年10月3日匯款3萬6,865元、於同年11月8日匯款3萬6,865元、於同年月22日匯款3萬6,865元、於同年12月5日匯款3萬5,290元、於113年1月6日匯款3萬6,865元、於同年2月5日匯款3萬6,865元、於同年3月4日匯款3萬6,865元予原告。

㈥、原告委請律師於111年7月11日發函（如本院卷一第68至71頁所示）予被告，並於同年月12日送達被告；又委請律師於同年11月23日發函（如本院卷一第38、39頁所示）予被告，並於同年月24日送達被告；再委請律師於112年3月15日發函（如本院卷一第64頁所示）予被告，並於同年月16日送達被告；復於同年7月17日寄發民事準備書二狀（如本院卷一第136至146頁所示）予被告，並於同年月18日送達被告。

㈦、原告、林吟倫、訴外人李誌傑、原告前夫即訴外人吳英偉（與原告於85年10月5日結婚，並於111年9月23日離婚）於111年3月25日有如本院卷一第216至218頁所示對話內容。

㈧、原告前曾於訴外人江淑美就系爭不動產出具之斡旋金契約簽名同意出售，惟原告與江淑美於111年4月8日簽立協議書，合意解除契約，並由原告給付10萬元予江淑美作為解約之賠償。

㈨、原告與林吟倫自111年7月9日起至同年12月28日止，有如本院卷一第434至443、581頁所示對話紀錄。

㈩、系爭房屋自111年7月起迄今之管理費每月8,135元，皆為吳耀銘自行繳納。

㈠、林吟倫因對原告犯恐嚇危害安全罪，經本院於112年9月22日以112年度易字第165號判決有期徒刑3月，林吟倫不服，已提起上訴，目前尚未確定。

㈡、吳英偉因涉有毀棄損壞等案件，經臺灣士林地方檢察署檢察官於112年11月8日以112年度調偵續字第23、24、25號提起

公訴。

四、本院得心證之理由：

㈠、按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文。次按租賃契約依民法第451條規定更新後，僅發生期限變更之效果，其餘內容（如租金及其他條件）並未隨同變更（最高法院64年度台上字第1579號裁判意旨參照）。又按出租人因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，得收回房屋，此觀土地法第100條第3款之規定即明。再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第229條第1項規定、第440條第1、2項分別定有明文。復按契約當事人之一方因他方遲延給付而催告其履行時，倘同時表明如於期限內不履行即終止契約，即係於催告之同時，表示附有停止條件之終止契約之意思表示，倘他方當事人未依限履行，則停止條件成就，終止契約之意思表示發生效力，毋須另為終止契約之意思表示（最高法院86年度台上字第2012號、87年度台上字第564號裁判意旨參照）。另按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段亦有明定。經查：

1.原告與吳耀銘於103年11月9日簽訂系爭租約，約定由吳耀銘向原告承租系爭房屋（含系爭車位），租賃期間自103年12月1日起至106年11月30日止，租金每月為5萬元，吳耀銘並於同日交付押金10萬元予原告等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡），可知原告與吳耀銘就系爭租約原約定之租賃期間僅至106年11月30日為止，惟原告與吳耀銘間自106年12月1日起至111年12月31日止，就系爭房屋存有租賃契約，為

兩造所不爭（見不爭執事項㈢），足見吳耀銘自系爭租約屆期後，仍繼續使用系爭房屋，且未為原告所反對，則吳耀銘抗辯與原告間就系爭租約視為以不定期限繼續契約等語，尚非無稽。

2.至原告主張系爭租約原租期屆滿後，與吳耀銘陸續將租期展延至108年11月、109年6月，其後再約定租賃期限至111年年底云云，為吳耀銘所爭執，自應由原告負舉證之責。查：

⑴原告固以證人身分於刑事案件審理中證稱：106年11月30日租約到期後，林吟倫表示還要再續租一年，伊有同意，之後再續一年，107年有再展期一年，到108年11月到期後，因房貸吃緊，希望林吟倫搬走，林吟倫希望再展期到109年6月，後來伊沒有找到買家，林吟倫要求伊邊租邊賣。伊當時有跟林吟倫說當初有約定好，系爭房屋租給你的條件是有約定房子邊租邊賣，只要有找到買家，你們就得無條件搬走，所以當時是在這樣的條件下才願意把房子再租給他們等語（見本院卷一第238、240、241、251、252頁），惟原告亦於該案證稱：伊不記得何時約定只要找到買家，林吟倫就是得搬走，這是彼此的共識，我們當時還是好朋友，都會隨時在一起，但這麼久了，伊不清楚當時有誰在場等語（見本院卷一第246頁），可知原告雖於該案證稱系爭租約屆期後是陸續展延至000年0月間，其後再達成邊租邊賣之共識云云，然原告未能具體說明究係何時、如何達成前揭共識；況依原告前開證述內容，其均係與林吟倫接洽，而吳耀銘抗辯林吟倫就系爭租約並非其代理人乙節，為原告所不爭執（見本院卷一第459頁），縱原告與林吟倫間達成上開共識，亦不得拘束吳耀銘，自難以原告前揭證述內容遽為有利於原告之認定。

⑵又證人吳英偉雖於刑事案件中證稱：106年11月30日租約到期前，伊有同意展延到108年11月底，在108年11月的時候，伊傳訊息跟林吟倫說到（註：應為109年）5月，林吟倫回應說要展延到6月，因為她那時候小孩子畢業，如果提早賣出，也希望給她住到6月，因為6月過後房子還沒賣出才繼續

租給她等語（見本院卷一第256、258頁），惟上開對話內容既為吳英偉與林吟倫間之對話，而兩造均不爭執林吟倫並非吳耀銘之代理人乙節，已如前述，尚無從以吳英偉與林吟倫間之上開對話內容，逕認原告與吳耀銘就系爭租約已達成將系爭租約租期展延至108年11月、109年6月，其後再約定租賃期限至111年年底之合意。

⑶至本院112年度易字第165號刑事判決理由雖認定原告與吳耀銘有合意展延租約至109年6月，其後亦有共識當原告出售系爭房屋時，被告一家即得搬離，係當一定條件成就時，雙方即終止租約，有該判決書可稽（見本院卷一第522頁），然民事訴訟程序在解決當事人間權利義務關係之存否，與刑事訴訟程序目的在行使國家追訴權與刑罰權有別，自不受刑事判決確認之事實拘束（最高法院108年度台上字第1209號判決意旨參照）。此外，原告所舉證據尚不足以認定系爭租約原租期屆滿後，其與吳耀銘陸續合意將租期展延至108年11月、109年6月，其後再約定租賃期限至111年年底之事實，其前開主張，自非可採。

3.原告與吳耀銘就系爭租約於原租賃期限屆至後，成立不定期限租賃契約，固認定如前，惟吳耀銘自104年1月起至111年12月止，於系爭附表所示交易日期，匯款系爭附表「已收款項」欄所示金額至原告指定之「匯入帳戶」欄所示帳戶（見不爭執事項㈤），依系爭附表之內容，可知吳耀銘直至111年12月止，已積欠租金61萬6,700元，扣除吳耀銘就罹於5年消滅時效部分之租金已提出時效抗辯部分（即系爭附表107年7月2日前部分），吳耀銘猶積欠租金47萬2,700元，扣除押租金10萬元後，已逾2個月租金額，是原告主張於112年7月17日寄發民事準備書二狀予吳耀銘，催告吳耀銘於7日內如數繳納積欠租金，逾期不履行，則終止該不定期限租約，該書狀並於同年月18日送達被告等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈥），並有民事準備書二狀可考（見本院卷一第144、145頁），乃原告於催告之同時，表示附有停止條件之

終止契約之意思表示，吳耀銘既未提出證據證明其已於催告期限內支付積欠之租金，則上開不定期限租約即於催告期限屆滿日即112年7月25日發生終止之效力，是吳耀銘自112年7月26日起，即無占有使用系爭房屋之正當權源，原告依民法第455條前段規定，請求吳耀銘將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，應屬有據。

4.至吳耀銘抗辯吳英偉已代理原告與吳耀銘約定自106年12月1日起每月租金調降為4萬5,000元，並自108年12月起至109年6月止，給予租金優惠（即7個月算30萬元），及同意吳耀銘自110年6月起至同年12月止，以押租金抵扣租金云云，為原告所否認，自應由吳耀銘負舉證之責。查：

⑴證人吳英偉於刑事案件中證稱：系爭租約到期後，租金從5萬元變成4萬5,000元是因為林吟倫跟伊說還要再租兩年可否再降5,000元，伊說這個伊沒有辦法決定，因為房子不是伊的，因戶頭是伊在管，伊說那不要跟原告說，林吟倫只跟伊說沒有跟原告說，伊沒有跟原告說106年11月30日租約到期之後，從12月以後1個月只匯4萬5,000元，是後來房貸由原告接手，要求租金轉到原告戶頭，原告才發現的。另伊於000年00月間有請被告先預付108年12月至109年6月的租金，因為伊很缺錢，當時7個月租金是35萬元，給5萬元利息等語（見本院卷一第254、255頁、255、261頁），可知吳英偉固曾答應自106年12月1日起每月租金調降為4萬5,000元，並自108年12月起至109年6月止，給予租金優惠（即7個月算30萬元）等節，惟吳英偉斯時已表明其並無決定降租之權限，要求林吟倫不得告知原告，原告初始並不知悉有前揭調降租金，此核與原告以證人身分於刑事案件審理中證稱：伊當時不知道租金有調降這件事情，伊是後來才知道的，伊的租金一直都以為是5萬元，直到發生爭執後，伊才發現為何林吟倫都只有匯4萬5,000元，租金從110年5、6月開始匯到伊的帳戶，因為當時疫情，伊的存摺好幾個月都沒有去整理，伊後來去整理才發現為何每個月匯的金額都不一樣，伊有問吳

英偉，他說林吟倫之前有說疫情關係，希望讓她押金抵租金，伊不知道他當時有無同意，伊說這種事情要經過伊的同意才可以等語（本院卷一第238、239頁），大致相符，益徵原告未授與吳英偉調整系爭租約之租金金額、給付方式等代理權限。

⑵而吳耀銘固以證人身分於刑事案件中證稱：系爭租約簽約時，原告、吳英偉、被告均在場，系爭租約之租金是匯到吳英偉帳戶，租賃當中若遇修繕時都跟吳英偉聯絡，租約期滿後也還是跟吳英偉聯絡等語（見本院卷一第262頁），惟參諸被告所提之對話紀錄，林吟倫代吳耀銘繳納租金後，均是與原告聯繫，修繕事項亦均與原告聯繫等節，有原告與林吟倫間之對話紀錄可考（見本院卷一第434至445頁），則吳耀銘前揭證述內容已與客觀事證未合；況吳耀銘為林吟倫之配偶，並為系爭租約之當事人，與林吟倫利害關係一致，其於刑事案件所為前開證詞，尚難遽信。至系爭租約第4條雖約定租金應匯入吳英偉之帳戶（見本院卷一第36頁），惟該部分僅是原告指定租金之收取帳戶，要無從以此逕認原告就系爭租約有授與上開代理權予吳英偉。況衡以系爭租約之租金繳納、修繕等事宜均由林吟倫出面與原告接洽，已如前述，被告亦抗辯林吟倫僅是幫忙吳耀銘給付租金，並非吳耀銘之代理人等語（見本院卷一第459頁），同理，縱吳英偉曾出面處理系爭房屋修繕事宜，亦非謂原告已就系爭租約授與調整租金金額、給付方式等代理權予吳英偉，自無從以吳耀銘前揭具有瑕疵之證述內容遽為有利於被告之認定。

⑶再原告於111年4月25日與林吟倫之對話紀錄雖稱：「Annie 做人要厚道一點 要懂得知恩圖報 昔日我老公是怎麼對待妳們的 對妳們的種種要求 幾乎是有求必應 即使在背負龐大的貸款壓力下仍答應給妳們降租 試問這樣的租金合理嗎 去年疫情期間妳甚至還請求我老公把房租將為3萬 妳當我們是慈善人士嗎 若不是因為當時房貸已經是我在處理 我老公吳全答應 當時若是答應妳的請求 妳是不是更是賴著不走了

最後他還是答應讓妳押金抵租金這種不合理的要求 妳只想到妳自己 妳曾想過我們給妳方便的同時卻要支付給朋友2分甚至3分的利息 今天妳用這樣的方式來回報我們 令人錯愕又心寒」等語（見本院卷一第633頁），惟上開對話內容乃原告於被告所辯達成上開協議「後」之陳述，復僅為吳英偉曾允諾前開降租、押租金抵扣租金等客觀事實之陳述，實難執此逕認原告就系爭租約確實已授與吳英偉關於調整租金、租金給付方式等代理權限。

⑷至原告與吳英偉雖曾於111年3月25日與林吟倫、李誌傑之對話中稱：「Annie啊，你把我當什麼」、「你現在是把我當空氣」等語（見本院卷一第218頁），然此乃被告所辯達成上開協議「後」之對話內容，亦僅為吳英偉之單方陳述，吳耀銘據此抗辯原告就系爭租約有授與吳英偉代理其調整租金金額、給付方式等權限云云，洵非可採。

⑸此外，吳耀銘所舉證據尚不足以證明吳英偉就系爭租約有調降整租金金額、給付方式等代理權限，其前開所辯，不足採信。是吳耀銘以前詞抗辯並無積欠原告租金之情事，原告不得終止系爭租約云云，尚非有據。

5.吳耀銘抗辯原告之行為已構成表見代理，應對吳英偉之行為負責云云。按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，民法第169條前段固有明文。此規定之表見代理，乃原無代理權，但表面上足令人信為有代理權，故法律使本人負一定之責任。是以本人應負表見代理之責任，必須於該當法律行為發生前或後，有表見之事實存在，足使第三人信該他人有代理權之情形存在，始足當之（最高法院60年台上字第2130號、62年台上字第782號、96年度台上字第1051號判決意旨參照）。查吳英偉曾無權同意自106年12月1日起每月租金調降為4萬5,000元，並自108年12月起至109年6月止，給予租金優惠（即7個月算30萬元），及以押租金抵扣租金

等節，固如前述，惟吳耀銘迄今未舉證證明原告究有何有表見之事實存在，足使其信吳英偉有代理權之情形存在，則其前開所辯，尚難憑採。是吳耀銘執此抗辯並無積欠原告租金之情事，原告不得終止系爭租約云云，亦非有據。

6.吳耀銘抗辯吳英偉自111年6月30日至同年7月1日占用系爭335號車位、自同年7月6日至同年7月11日占用系爭336號車位云云，為原告所爭執，應由吳耀銘負舉證之責。查吳耀銘就上情，固提出原告與林吟倫之對話紀錄與照片為憑（見本院卷一第434、609頁），惟觀諸林吟倫於前開對話紀錄中張貼之照片，至多僅得辨識有車輛停放於系爭車位，然該等照片不僅未顯示日期，無法認定系爭車位經停放車輛之時間，亦無法認定該車輛乃吳耀銘以外之人所停放，縱該車輛經吳耀銘以外之人所停放，該他人停放車輛究有無構成對系爭車位具有事實上之管領力或僅為便宜短暫利用系爭車位而未排除吳耀銘之占有，顯有未明，實難認系爭335、336號車位分別自111年6月30日至同年7月11日、自同年7月6日至同年7月11日，有遭吳耀銘以外之人占用之情事，吳耀銘執前詞辯稱得行使同時履行抗辯權及依民法第441條反面解釋，拒絕給付租金6,000元云云，並無可採。

7.吳耀銘抗辯吳英偉於111年8月31日、同年9月12日破壞系爭房屋門鎖，及系爭房屋水管、馬桶、浴室玻璃門、瓦斯爐、瓦斯系統有損壞情事云云，為原告所爭執，亦應由吳耀銘負舉證之責。查：

⑴吳耀銘抗辯吳英偉分別於111年8月31日、同年9月12日有破壞系爭房屋門鎖之事實，固據提出臺灣士林地方檢察署112年度調偵續字第23、24、25號起訴書、免用統一發票收據2紙影本為憑（見本院卷一第552至554、604頁），惟民事法院不受檢察官起訴或不起訴處分之拘束，仍應斟酌全辯論意旨及調查證據結果而為判斷，尚難僅以吳英偉前開遭檢察官起訴之事實，遽認吳英偉確實有分別於111年8月31日、同年9月12日破壞系爭房屋門鎖之事實。再吳耀銘所提前揭收據2

紙影本，業經原告否認形式上真正，吳耀銘迄今未能證明該等收據之真正，亦無從逕為有利於吳耀銘之認定。況吳耀銘本件乃以吳英偉於111年8月31日破壞系爭房屋門鎖之行為資為抗辯，惟吳耀銘嗣自承吳英偉於111年8月31日破壞系爭房屋門鎖後，已由其自行修復（見本院卷一第602頁），足見系爭房屋門鎖於111年8月31日實未遭破壞至無法使用之程度。此外，兩造均不爭執原告出租系爭房屋予吳耀銘時，大門為一般鑰匙鎖，並非電子鎖之事實（見本院卷一第563、602頁），又吳耀銘自承系爭房屋之大門電子鎖均為其購買裝設，為獨立動產（見本院卷一第589頁），該等電子鎖既為獨立之動產，未附合於系爭房屋，原告所負系爭房屋合於約定使用、收益狀態義務之範疇自不及於該等電子鎖，縱吳耀銘所有裝設於系爭房屋之電子鎖遭吳英偉破壞，亦難認原告負有修復該等電子鎖之義務，則吳耀銘執前詞為由，抗辯得行使同時履行抗辯權，並先位依民法第430條、備位依民法第179條規定，請求自租金扣除修繕費用共計3萬8,000元，或以之與應給付原告之租金抵銷，應非有據。

⑵吳耀銘抗辯系爭房屋水管、馬桶、浴室玻璃門、瓦斯爐、瓦斯系統有損壞情事云云，雖據提出原告與林吟倫之對話紀錄、服務單影本、估價單影本、統一發票影本為據（見本院卷一第605至608頁）。惟查：

①林吟倫固於與原告之111年9月26日對話紀錄中稱：「9月份請水電工修浴室水管嚴重不通已多次向你反應卻置之不理$1200，也修馬桶漏水＄1900和更換馬桶遙控器$2600…及8-10月份管理費共8135x3＝24405。10月租金00000-0000-0000-0000-00000＝14895~下個月將匯$14895元」（見本院卷一第439頁），然上開內容均為林吟倫單方陳述，尚難遽為有利於吳耀銘之認定。此外，吳耀銘迄今未能提出相關修繕單據以實其說，故吳耀銘抗辯系爭房屋之水管、馬桶有損壞情事，得先位依民法第430條、備位依民法第179條規定，請求自租金扣除修繕費用共計5,700元（計算式：1,200元＋1,900元

＋2,600元＝5,700元），或以之與應給付原告之租金抵銷，應屬無據。

②林吟倫雖於與原告之112年2月10日對話紀錄中傳送服務單照片予原告，並稱：「2月份租金00000-0000（管理費）-3100（瓦斯座）＝33765」等語（見本院卷一第605、606頁），惟原告已否認該服務單之形式上真正，吳耀銘迄今未能證明該服務單之真正，已難逕為有利於吳耀銘之認定。另林吟倫上開陳述內容亦僅為其單方陳述，無從遽認系爭房屋有瓦斯座損壞之情事。是吳耀銘抗辯系爭房屋之瓦斯爐有損壞情事，得先位依民法第430條、備位依民法第179條規定，請求自租金扣除修繕費用3,100元，或以之與應給付原告之租金抵銷，亦非有據。

③林吟倫於與原告之112年3月26日對話紀錄中傳送廁所地面有玻璃碎片之照片予原告，並稱：「今廁所玻璃突然爆破 明會請人來看…」、林吟倫於與原告之同年4月7日對話紀錄中傳送有人在廁所之照片予原告，並稱：「現來安裝 請你們下來看已確認一切是否ok」等情，固有原告與林吟倫之對話紀錄、估價單影本為憑（見本院卷一第605、606、608頁），然原告已否認該估價單之形式上真正，吳耀銘迄今未能證明該估價單之真正，自無從遽為有利於吳耀銘之認定。況參諸吳耀銘所提之估價單，其台照欄乃記載「Annie」，則該部分修繕費用是否確為吳耀銘所支出，亦有疑義。則吳耀銘抗辯系爭房屋之浴室玻璃門有損壞情事，得先位依民法第430條、備位依民法第179條規定，請求請求自租金扣除修繕費用2萬600元，或以之與應給付原告之租金抵銷，尚屬無據。

④吳耀銘抗辯系爭房屋之瓦斯系統有損壞，雖據提出統一發票為憑，然原告已否認該統一發票之形式上真正，吳耀銘迄今未能證明該發票之真正，尚難逕為有利於吳耀銘之認定。

⑤按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項本文固有明文。查縱系爭

房屋水管、馬桶、浴室玻璃門、瓦斯爐、瓦斯系統有損壞情事，惟吳耀銘自承上開損壞均已修復，則吳耀銘自不得再執原告負有修繕上開損壞之義務為由，以其所負給付租金義務行使同時履行抗辯。

⑶綜上，吳耀銘既不得以前開事由，就其給付租金之義務，行使同使履行抗辯權，亦不得先位依民法第430條規定，備位依民法第179條規定，請求自租金扣除修繕費用共計6萬8,975元，或以之與應給付原告之租金抵銷，當無礙於原告前開以吳耀銘積欠逾2個月租金額為由，合法終止系爭租約之事實認定。

㈡、按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。再按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅；時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第126條、第144條第1項分別定有明文。經查：

1.原告與吳耀銘間就系爭房屋，自106年12月1日起，存有不定期限租賃契約，已認定如前，又揆諸首開說明，租賃契約依民法第451條規定更新後，僅發生期限變更之效果，其餘內容（如租金及其他條件）並未隨同變更，是吳耀銘自應按系爭租約第3條約定，每月給付租金5萬元。又吳耀銘自104年1月起至111年12月止，已積欠租金61萬6,700元，業認定如前，而原告乃於112年7月18日催告吳耀銘給付上開積欠租金，有民事準備書二狀可參（見本院卷一第136頁），且為兩造所不爭執（見本院卷一第182、183頁），是吳耀銘就原告請求之租金罹於5年消滅時效部分（即系爭附表107年7月2日前部分），提出時效抗辯，拒絕給付，尚非無據，則原告依系爭租約第3條約定，就吳耀銘積欠自104年1月起至111年

12月止之租金，原得請求吳耀銘給付之數額應為47萬2,700元，再扣除押租金10萬元後，原告得請求之租金應為37萬2,700元，逾此範圍之請求，則非有理。

2.至吳耀銘抗辯原告歷來均未表示其按月給付租金4萬5,000元有誤，原告於兩造對話中積極表達以該金額為計算基準，足以引起其正當信任，誤以為繳納之租金為正確，原告已不欲行使其權利，原告再請求欠繳之租金，違反誠實信用原則云云。按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項雖有明文。又按權利人就其已可行使之權利，在相當期間內不為行使，並依其行為造成特別情事，足使相對人正當信賴權利人已不欲其履行義務，甚至以此信賴作為自己行為之基礎，惟權利人忽又出而行使權利，足以令相對人陷於窘境，有違事件之公平及個案之正義時，本於誠實信用原則發展而出之權利失效原則，固應認此際權利人所行使之權利有違誠實信用原則，不能發生應有之效果。然如權利人未依其行為造成特別情事，亦未使相對人正當信賴權利人已不欲其履行義務，縱認權利人歷時長久方行使權利，亦難謂有權利失效原則之適用。查系爭租約第4條約定租金應匯入吳英偉之帳戶（見本院卷一第36頁），且兩造直至110年5月始約定將租金改匯至原告名下帳戶乙節，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈣），又吳英偉未經原告同意，無權允諾吳耀銘自106年12月起，就系爭租約之租金得調降至4萬5,000元，原告斯時並不知情等節，亦認定如前，尚難認原告自106年12月起即知悉吳耀銘均僅匯款4萬5,000元作為租金。又林吟倫自111年7月起與原告之對話內容中，均有提及租金4萬5,000元乙節，固有其等對話紀錄可參（見本院卷一第434至443頁），惟此至多僅得證明原告斯時已知悉被告乃以4萬5,000元計算租金，惟遍觀該等對話內容，大多為林吟倫單方陳述每月租金如何計算，未見原告有何具體行為致林吟倫誤認原告已不欲行使未繳足租金之權利，況林吟倫並非吳耀銘就系爭租約之代理人乙節，亦如前述，尚無從以該對話紀

錄內容逕認原告有何使吳耀銘誤認原告已不欲對其行使未繳足租金之權利。此外，吳耀銘所舉證據尚不足以證明原告有何積極放棄權利之行為，或有何足使吳耀銘認為原告已不欲其履行給付租金義務之特別情事，其無正當信賴基礎，是吳耀銘前開所辯，洵非可採。

㈢、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。惟按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，而真意何在，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥契約之文字致失真意，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號、39年台上字第1053號裁判意旨參照）。查系爭契約第6條第1項約定：「乙方（即吳耀銘）於租期屆滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出租外，應即日將租賃不動產誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉口推諉或主張任何權利，如不及時遷讓交還不動產，甲方得每個月向乙方請求按照租金三倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方絕無異議」（見本院卷一第36頁）甚明，足見該條內容乃針對吳耀銘於「租期屆滿」時，未遵期返還系爭房屋所定之違約金條款，惟原告與吳耀銘間就系爭房屋，自106年12月1日起，存有不定期限租賃契約，嗣系爭租約係經原告合法終止，並於112年7月25日發生終止之效力等節，業認定如前，可知系爭租約自106年12月1日起已無租賃期間之約定，自無「租期屆滿」之情形可言，吳耀銘抗辯原告終止系爭租約並無上開約定之適用餘地等語，尚非無稽。

㈣、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人應返還之利益，如依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。又按無權占有他人房屋土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號裁判意旨參照）。再按城市地方房屋之租金，以不超過

土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價，建築物價額則依該管直轄市或縣市地政機關估定之價額而言。所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價而言，並非指平均地權條例第46條所規定之土地公告現值（最高法院102年度台上字第2494號判決意旨參照）。經查：

1.系爭租約業經原告合法終止，並於112年7月25日發生終止效力，吳耀銘自112年7月26日起，即無占有使用系爭房屋之正當權源等情，業認定如前，又吳耀銘迄今仍占用系爭房屋，為其所自認（見不爭執事項㈣），依前揭規定及說明，吳耀銘自應返還相當於租金之不當得利。

2.又吳耀銘依系爭租約占有使用系爭房屋期間，應按月給付租金5萬元，固如前述，惟本院審酌系爭房屋在原告起訴時屋齡為9年，位在建物層數24層之第15層，總面積為146.84平方公尺、附屬建物之陽臺、雨遮面積依序為13.26、13.57平方公尺（見本院卷一第24頁所附建物登記謄本），及系爭房屋坐落系爭土地上，該土地面積為5,630.90平方公尺，原告持有系爭土地權利範圍10000分之69（見本院卷一第20頁所附土地登記謄本），系爭土地111、112年度之申報地價為1萬3,680元/平方公尺，系爭房屋112年之建築物價額為1,615萬8,381元（見本院卷一第20、582頁所附土地登記謄本、建築物價額試算），暨系爭房屋步行2分鐘可達金龍湖、公車站牌、步行8分鐘可達金龍國小、步行9分鐘可達金龍市場（見本院卷二第83至89頁所附google地圖），及吳耀銘占用系爭房屋作為住家使用等一切情狀，認應以系爭土地申報地價年息百分之5及系爭房屋經主管機關估定價額年息百分之5計算相當於租金之不當得利數額，方為適當。依此計算，原告請求吳耀銘給付自112年7月26日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利數額在6萬7,419元【計

算式：（1萬3,680元×5,630.90平方公尺×1/24層×69/10000×5％×1/12）＋（1,615萬8,381元×5％×1/12）＝6萬7,419元，元以下四捨五入】之範圍內，應屬有據，逾此範圍之請求，則非有理。

3.惟吳耀銘於112年1月8日匯款3萬6,865元、於同年2月10日匯款3萬3,765元、於同年3月6日匯款3萬6,865元、於同年4月8日匯款1萬6,265元、於同年5月3日匯款3萬6,865元、於同年6月4日匯款3萬6,865元、於同年7月4日匯款3萬6,865元、於同年8月4日匯款3萬6,865元、於同年10月3日匯款3萬6,865元、於同年11月8日匯款3萬6,865元、於同年月22日匯款3萬6,865元、於同年12月5日匯款3萬5,290元、於113年1月6日匯款3萬6,865元、於同年2月5日匯款3萬6,865元、於同年3月4日匯款3萬6,865元予原告等情，為兩造不爭執（見不爭執事項㈤），又系爭租約乃於112年7月25日發生終止效力，已如前述，則原告於112年7月25日以前，自非無法律上原因收受吳耀銘所匯上開租金，而吳耀銘抗辯自112年7月25日後所匯款項，應作為清償占用系爭房屋之不當得利款項等語，尚非無稽，是吳耀銘抗辯得清償不當得利之款項應為29萬3,345元（計算式：3萬6,865元＋3萬6,865元＋3萬6,865元＋3萬6,865元＋3萬5,290元＋3萬6,865元＋3萬6,865元＋3萬6,865元＝29萬3,345元），得用以清償131日【計算式：29萬3,345元÷（6萬7,419元÷30日）＝131日，四捨五入至整數】相當於租金之不當得利金額，經扣除後，原告得請求吳耀銘給付占用系爭房屋之相當於租金之不當得利應為自112年12月4日起至吳耀銘返還系爭房屋之日止，按月給付6萬7,419元。

㈤、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應

付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。查原告以本件民事準備二狀催告吳耀銘於該書狀送達後7日內給付積欠租金，該書狀乃於112年7月18日送達被告等情，有該書狀可考（見本院卷一第144、145頁），且為兩造所不爭執（見本院卷一第182、183頁），是原告就得請求吳耀銘給付之租金37萬2,700元，併請求自112年7月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，亦屬有據。

㈥、按受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人，民法第942條定有明文。是占有輔助人僅係占有人之機關，其本身並非占有人（最高法院104年度台上字第137號判決意旨參照）。查林吟倫為吳耀銘之配偶，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈣），被告之結合本以永久共同生活為目的，具有家長家屬關係，則林吟倫抗辯係受吳耀銘之指示，基於占有輔助人身分而占有系爭房屋等語，應非無稽。是林吟倫既非系爭房屋之占有人，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求林吟倫騰空遷讓返還系爭房屋，及給付相當於租金之不當得利，均非有據。

㈦、至原告就訴請吳耀銘騰空遷讓返還系爭房屋部分（即聲明第1項），雖併援引民法第455條前段、第767條第1項前段、中段規定，以客觀訴之合併，請求擇一為其勝訴之判決，然本院已認原告依民法第455條前段規定之請求為有理由，就其依民法第767條第1項前段、中段規定之請求有無理由，即無庸再論。

五、綜上所述，原告依民法第455條前段、第179條規定、系爭契約第3條約定，請求吳耀銘騰空遷讓返還系爭房屋，及給付租金37萬2,700元，暨自112年7月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並請求自112年12月4日起至返還系爭房屋之日止，按月給付6萬7,419元，為有理由，應予准

許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核均合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額併宣告之。就原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

七、至被告雖聲請函詢單據之開立人，惟其未表明函詢之對象及待證事實，並無調查之必要。此外，本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　17　　日

民事第二庭　法　官　黃筠雅

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　24　　日

書記官　陳芝筱